Vancouver

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

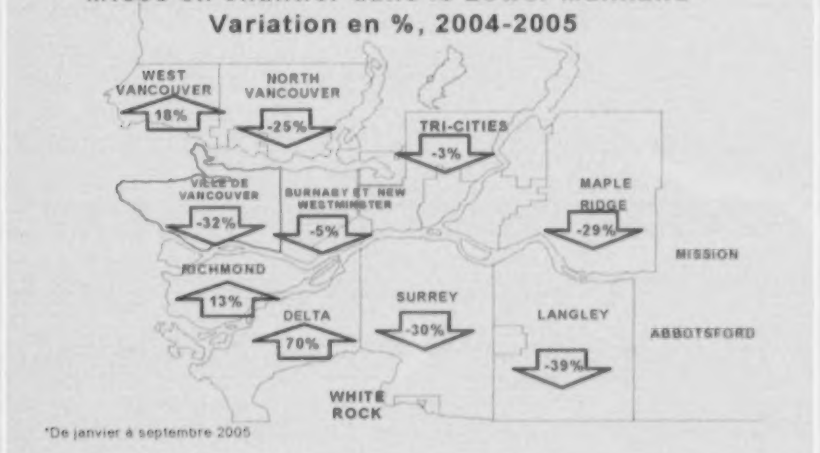
Marché du neuf

Le marché du neuf continue de bénéficier de la robuste demande des consommateurs. Les constructeurs et les promoteurs immobiliers travaillent d'arrache-pied pour répondre à la demande de logements dans le Grand Vancouver. Deux facteurs distinguent le marché du neuf d'aujourd'hui de celui d'il y a deux ans. Tandis que le premier est fort positif, le second facteur à l'origine du changement observé dans le marché pose un défi considérable pour le secteur.

L'économie provinciale a le vent en poupe. En effet, la croissance de l'emploi, la hausse des salaires et la faiblesse continue des taux hypothécaires ont mis le marché de l'habitation sur des bases solides.

La remontée de ce marché de 2002 à 2004 était stimulée par la demande refoulée. Mais en 2005, le marché a changé de cap sous l'impulsion de solides facteurs économiques fondamentaux. Il s'agit d'une bonne nouvelle pour le marché du neuf parce que le refoulement de la demande ne peut pas à lui seul que alimenter l'activité encore bien longtemps. Aujourd'hui, on note une vague continue de ménages qui, profitant de la vigueur de l'économie, cherchent à acquérir une habitation neuve. Autrement dit, la demande se renouvelle avant même qu'elle ne se soit épuisée.

Mises en chantier dans le Lower Mainland*
Variation en %, 2004-2005



*De janvier à septembre 2005

SOMMAIRE

Marché du neuf 1

Marché de la revente 3

Y a-t-il une bulle immobilière à Vancouver?.....5

Prévisions relatives aux taux hypothécaires.....6

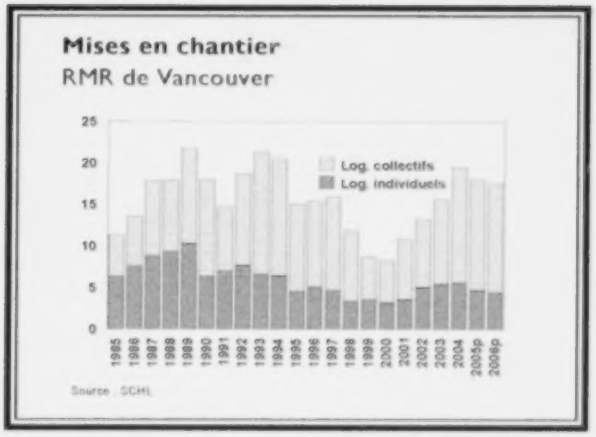
Survol de l'économie.....7

Résumé des prévisions 8

Renseignements :
Cameron Muir
Analyste principal de marché
Tél. : 604-737-4144
Courriel : cmuir@schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION



Cependant, il ne faut pas conclure hâtivement que la conjoncture du marché durera toujours. L'économie est cyclique, tout comme le marché du logement, et la demande dans ce secteur faiblira à coup sûr avant le début du prochain cycle. Ceci dit, le cycle actuel du marché du logement devrait se révéler le plus long jamais enregistré. À Vancouver, les cycles reliés au logement ont tendance à durer environ cinq ans. Il suffit de consulter son calendrier pour savoir que nous arrivons presque au terme de notre cinquième année. Cependant, nous ne sommes pas dans un cycle typique.

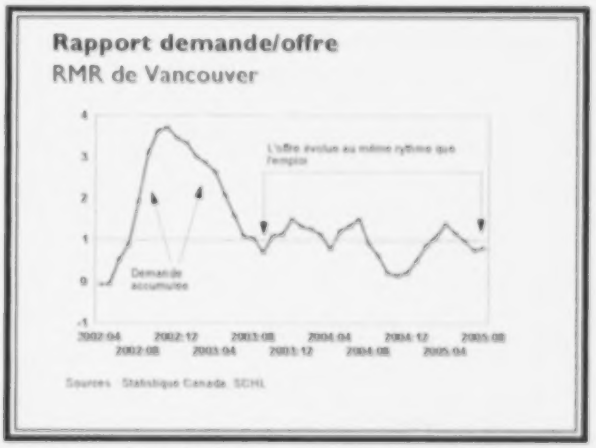
En général, le marché du logement suit l'évolution d'une économie saine et de taux hypothécaires avantageux. Ces deux facteurs sont positifs aujourd'hui. Toutefois, l'économie vigoureuse que nous connaissons est une conjoncture relativement récente qui semble indiquer que la demande de logements devrait rester solide tant que l'économie de la province demeurera saine. La seule différence entre le cycle actuel du marché de l'habitation et les cycles précédents est que celui-ci a été précédé d'une période de demande refoulée qui ne s'est pas encore exprimée. Ainsi, compte tenu du marché antérieur, poussé par la demande refoulée, et de celui d'aujourd'hui, stimulé par de robustes facteurs économiques fondamentaux, il est facile de comprendre pourquoi, cinq ans après le début du cycle actuel, la demande des consommateurs ne s'essouffle pas.

Voici le second facteur qui différencie le marché actuel de celui d'il y a deux ans : les constructeurs et les promoteurs immobiliers éprouvent de la difficulté à accroître le rythme de la construction résidentielle. Les mises en chantier diminueront de 7 % en 2005 par rapport à 2004, passant de 19 430 à 18 000. Ce recul ne résultera pas d'un affaiblissement de la demande, mais plutôt d'un certain nombre de contraintes liées à l'offre.

La disponibilité de terrains à bâtir pose problème dans l'ensemble des provinces et territoires en raison des obstacles naturels et juridiques. Un coup d'œil au centre-ville de Vancouver suffit pour se rendre compte que les constructions futures, que ce soit à Gastown, Chinatown ou South-east false Creek, seront d'envergure plus modestes que les tours d'appartements en copropriété qui s'entassent le long de la Burrard Penninsula. Cela signifie qu'à l'avenir, la promotion immobilière nécessitera plus de ressources pour produire le même nombre d'unités que les années précédentes. Le temps requis entre la conception et l'achèvement de 200 appartements, par exemple, va s'allonger.

L'incitatif qu'offrent actuellement les autorités locales et régionales pour favoriser une densité accrue contribue beaucoup à dégager des parcelles de terrain pour la construction intercalaire. Il est vrai que le prix d'un grand nombre de ces parcelles destinées à la construction est trop élevé pour beaucoup de promoteurs immobiliers, qui s'inquiètent de l'accroissement des coûts de construction et des prix de vente qu'ils devront exiger pour réussir à commercialiser le produit.

Il y a deux composantes aux coûts de construction, la première étant le prix des matériaux. L'augmentation des prix des produits de base a été une bénédiction pour l'économie de la Colombie-Britannique.



Cependant, nombre de ces matériaux entrent dans la construction résidentielle. Le prix du bois d'œuvre de dimensions courantes, du contreplaqué, de l'acier de charpente, du ciment, voire de la moquette et de la peinture a fait un bond substantiel au cours des 24 derniers mois. Étant donné qu'il faut maintenant de deux à trois ans pour achever la construction des grands immeubles de logements en copropriété, l'appréciation des matériaux gruge considérablement les marges des promoteurs du fait que la plupart des unités sont vendues avant même d'être construites.

La seconde composante des coûts de construction est la main-d'œuvre. Le regain d'activité dans la construction non résidentielle a réduit l'offre de main-d'œuvre spécialisée. En d'autres mots, le coût de la main-d'œuvre augmente du fait que les entrepreneurs font de la surenchère pour s'arracher les services des travailleurs, mais aussi à cause de l'allongement de la période de construction, car les travailleurs atteignent la limite de leur capacité.

En effet, les facteurs dominants du marché du logement d'aujourd'hui diffèrent de ce qu'ils étaient il y a quelques années. La vitalité de l'économie maintient la demande à un niveau très élevé, du moins pour le moment. Les contraintes liées à l'offre empêchent les constructeurs et les promoteurs immobiliers d'accélérer leur rythme de production, mais cela n'a pas que de mauvais côtés. Il devient de plus en plus improbable qu'on se retrouve avec une production excessive dans le Grand Vancouver et de voir le ralentissement de la demande entraîner des réductions de prix généralisées pour liquider des stocks. Il n'en demeure pas moins qu'à court terme, les consommateurs continueront de subir les pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix des habitations neuves.

On s'attend à ce que les mises en chantier dans le Grand Vancouver fléchissent de 8 % pour se chiffrer à 18 000 en 2005. La plus importante baisse sera enregistrée du côté des maisons individuelles. La rareté des terrains à bâtir, les prix élevés et la lourde tendance en faveur de la construction à forte densité auront pour effet de réduire de 17 % les mises en chantier de maisons individuelles, lesquelles seront au nombre de 4 650 en 2005. Cette année, on prévoit que 13 350 logements collectifs seront commencés, soit 3 % de moins qu'en 2004.

L'an prochain, les mises en chantier dans le Grand Vancouver devraient se contracter de 3 % et se chiffrer à 17 500. Elles se replieront de 5 % dans le segment des maisons individuelles et de 2 % dans celui des logements collectifs, pour se chiffrer respectivement à 4 400 et à 13 100. Tel qu'indiqué ci-dessus, le recul des mises en chantier tiendra davantage aux contraintes liées à l'offre qu'à une baisse de la demande.

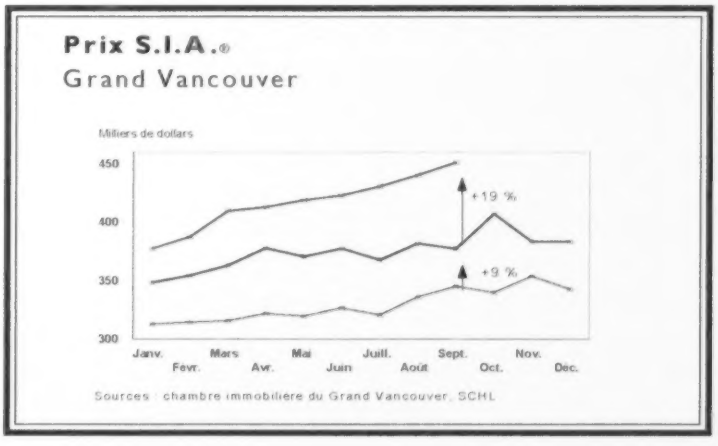
Cette année, le prix des maisons individuelles neuves devrait progresser plus rapidement que celui de tous les autres types de logement. Le prix de vente moyen_des maisons individuelles neuves montera à 625 000 $ en 2005, en hausse de 13 % par rapport à 2004. En 2006, il s'accroîtra de 6 % pour atteindre 660 000 $. En revanche, la progression devrait être plus lente dans le cas des appartements neufs en copropriété, car les prix dans ce segment correspondent généralement au prix négocié lors de la prévente, avant la mise en chantier ou pendant les travaux de construction. Ainsi, les prix des appartements neufs en copropriété tendent à refléter ceux pratiqués sur le marché entre 12 et 24 mois plus tôt.

Le prix moyen d'un appartement en copropriété nouvellement écoulé devrait gagner 2 % pour s'établir à 320 000 $ en 2005, puis grimper de 9 % pour atteindre 350 000 $ à la fin 2006. Le prix moyen d'une maison en rangée devrait croître de 7 % en 2005 et de 9 % en 2006 pour se chiffrer respectivement à 325 000 $ puis à 355 000 $

Marché de la revente

Le marché de la revente connaît actuellement une seconde vague de demande. La première vague a déferlé en 2002, grâce à la chute des taux hypothécaires et à la demande refoulée. Elle a commencé à s'essouffler en 2004, ce qui a provoqué une accumulation des stocks et un relâchement de la pression haussière sur les prix. En 2005, de solides facteurs économiques fondamentaux ont pris les commandes du marché du logement.

Aujourd'hui, le marché de la revente est de nouveau très favorable aux vendeurs. La forte demande a épuisé les stocks de

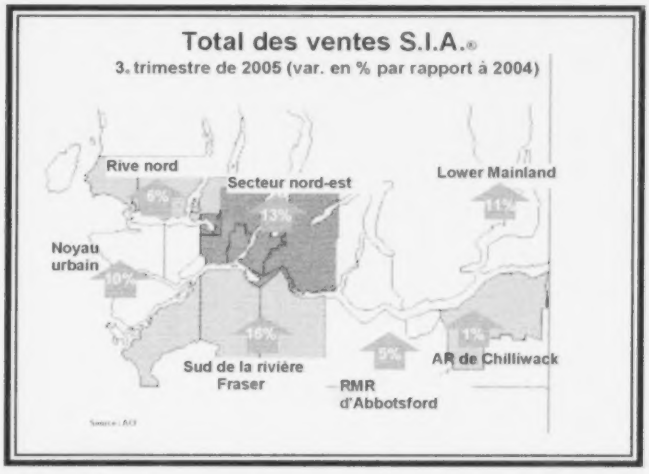


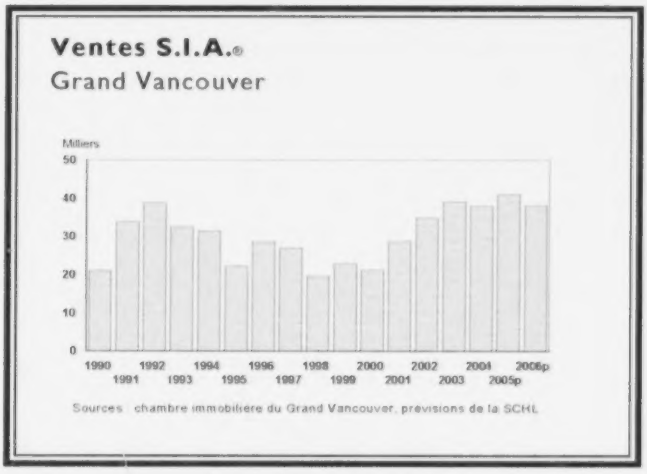
logements existants dans la plupart des marchés du Lower Mainland. Le bas niveau des stocks de logements et la vive demande sont les principaux facteurs qui entraîneront la hausse à deux chiffres des prix moyens qui est prévue en 2005. Le prix des maisons individuelles devrait progresser de 11 % pour s'établir à 585 000 $ cette année. On s'attend à ce que les prix moyens des maisons en rangée et des appartements gonflent de 14 % en 2005 par rapport à 2004, pour se chiffrer respectivement à 358 000 $ et à 295 000 $.

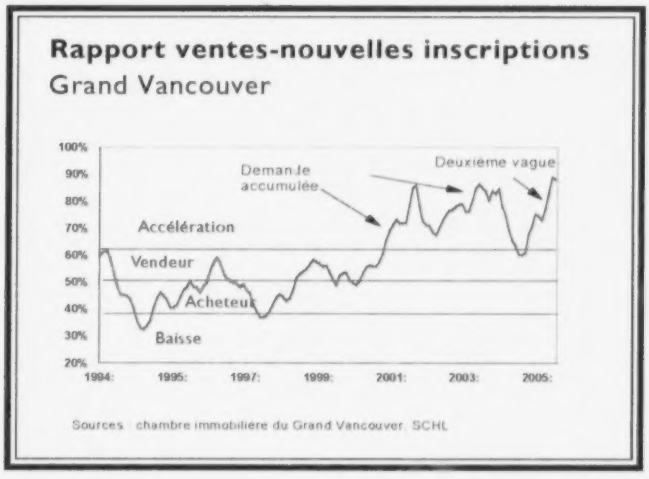
L'an prochain, le prix moyen des maisons individuelles s'élèvera à 640 000 $ et augmentera ainsi de 9 % par rapport à 2005. Le prix moyen des maisons en rangée devrait aussi gagner 9 %, pour s'établir à 390 000 $, tandis que celui des appartements progressera de 10 % et atteindra 325 000 $. En 2006, la croissance des prix ralentira, car la baisse de l'abordabilité commencera à réduire la demande. Le prix des appartements en copropriété, longtemps considérés comme une option abordable, aura bondi de 50 % pendant la période allant de 2003-2006, soit un gain moyen dépassant 100 000 $ en valeur nominale. Les prix records et le relèvement graduel des taux hypothécaires commenceront à freiner la montée des prix des habitations vers la fin de l'année prochaine.

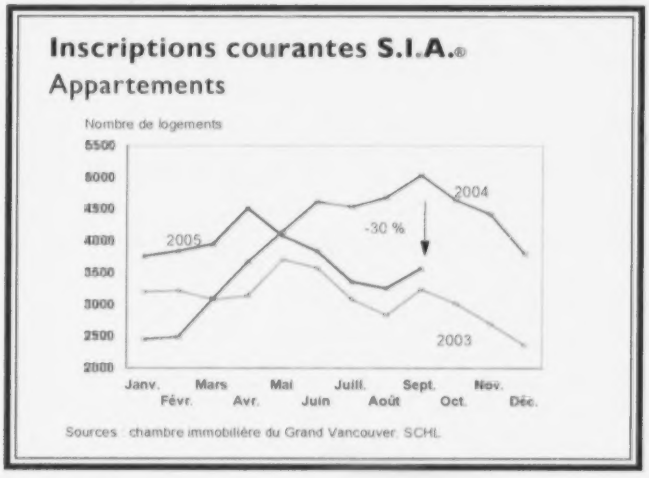
On prévoit que les ventes S.I.A.® conclues par l'entremise de la chambre immobilière du Grand Vancouver se chiffreront à 41 000 cette année, fracassant le sommet de 39 000 atteint en 2003. En 2006 toutefois, elles devraient descendre à 38 000. Même si on s'attend à une baisse des ventes S.I.A.®, l'activité sur le marché de la revente demeurera vigoureuse l'an prochain en regard des moyennes historiques.

Les ventes de maisons individuelles devraient être au nombre de 16 800 cette année, en hausse de 13 % par rapport à 2004. En 2006, elles régresseront de 8 % pour s'établir à 15 500. Les ventes de maisons en rangée monteront de 16 % cette année pour se fixer à 6 800, puis elles régresseront de 4 % l'an prochain et s'établiront à 6 500. Les ventes d'appartements devraient afficher une hausse de 12 % en 2005 puis une baisse de 5 % en 2006, pour se chiffrer respectivement à 16 900 et à 16 000.









Y a-t-il une bulle immobilière à Vancouver?

De plus en plus, on craint que l'ascension des prix des habitations à Vancouver ne soit en train de prendre des proportions alarmantes. Inévitablement, on en conclut qu'une redoutable bulle immobilière est en train de se former et s'apprête à éclater et à faire tomber la valeur nette de nombreuses habitations. En général, une bulle spéculative se crée lorsque les prix des habitations augmentent bien au-delà de toutes normes historiques durant une période prolongée. La principale cause d'une surévaluation des habitations, c'est une spéculation rampante sur le marché.

Lorsqu'on veut déterminer si une bulle immobilière est en train de se former, il convient d'examiner quelle était la conjoncture du marché durant les bulles qui se sont produites par le passé. La bulle immobilière des années 1980-1981 est un cas classique. À cette époque, une bulle s'est développée à l'échelle nationale. À son paroxysme, à l'été 1981, près de la moitié de toutes les habitations vendues dans la ville de Vancouver avaient été gardées moins de 12 mois par le propriétaire. Jamais n'avait-on connu marché plus spéculatif.

Certes, une véritable bulle immobilière est survenue en 1980-1981, mais celle de 1988-1989 peut être qualifiée de mini bulle. Durant les années 1988-1989, la progression rapide des prix des habitations était elle aussi alimentée par la spéculation. Au plus fort de cette activité spéculative, environ 30 % des habitations vendues dans Vancouver avaient été gardées moins de douze mois. On a donc de bonnes raisons d'affirmer qu'il y a eu bulle spéculative sur le marché immobilier durant les années 1980-1981 et 1988-1989.

À Vancouver, la proportion moyenne des habitations achetées puis gardées moins de douze mois au cours des 25 dernières années se situe à 14 %. Cette donnée comprend les deux périodes de bulle immobilière susmentionnées. Alors, quelle est la situation actuelle? Au cours des huit premiers mois de 2005, la proportion moyenne de maisons vendues ayant été gardées moins de douze mois était de 12 %. Certes, le marché du logement de Vancouver connaît un cycle de forte croissance et l'activité spéculative se trouve à un sommet par rapport aux dix dernières années, mais cette activité reste, jusqu'à maintenant, inférieure à la moyenne des 25 années précédentes. Nous sommes donc loin d'une bulle immobilière.

Examinons maintenant les prix des habitations dans une perspective historique. Pour faire bonne mesure, on utilisera le prix réel des habitations (en dollars constants) pour comparer nos deux périodes précédentes de bulle immobilière à la situation actuelle. Rappelons que les marchés de 1980-1981 et 1988-1989 étaient caractérisés par une croissance rapide des prix réels. Même à la mi-1990, on a noté une importante hausse des prix résultant d'une demande issue de facteurs démographiques. S'il est vrai que le cycle du marché actuel a entraîné une augmentation soutenue des prix réels, le taux de croissance est considérablement inférieur à celui enregistré durant les deux bulles immobilières précédentes.

Le marché immobilier du Grand Vancouver s'appuie sur de solides facteurs économiques fondamentaux. L'activité spéculative est à la hausse, certes, mais demeure en deçà de la moyenne historique. Les prix réels des habitations témoignent davantage d'un marché dynamique plutôt que d'un marché au bord de l'implosion. Le marché immobilier évolue par cycles, et il est à prévoir que les ventes et les prix vont se contracter avant le début du prochain cycle. Ne confondons pas cette évidence avec une redoutable bulle immobilière.

Prix S.I.A.®
Grand Vancouver

Activité spéculative
Ventes de copropriétés gardées moins de 12 mois par leur propriétaire

Prévisions relatives aux taux d'intérêt et aux taux hypothécaires

Si les exportations nettes ont ralenti la croissance économique au Canada depuis la mi-2004, la vigueur de la demande intérieure a propulsé l'économie, mais à un rythme plus lent. La vitalité persistante de la demande intérieure et une certaine amélioration des exportations nettes devraient relancer la croissance économique au deuxième semestre de 2005. On s'attend à ce que l'économie avance au rythme moyen de 2,8 % cette année, accusant un léger recul par rapport au taux de croissance de 2,9 % enregistré en 2004. Un redressement est à prévoir en 2006, puisque l'économie canadienne devrait croître d'un peu plus de 3 %.

Malgré la pression inflationniste qu'exerce l'augmentation des coûts de l'énergie, le taux d'inflation global est demeuré faible au premier semestre de 2005. Cependant, les conséquences de l'accroissement des coûts de l'énergie sur l'inflation mesurée par l'indice de référence tendent à se manifester à retardement, du fait que les biens dont la production nécessite une forte consommation d'énergie prennent un certain temps à passer des chaînes de distribution aux tablettes des magasins. Malgré tout, le taux d'inflation demeurerait faible au pays, soit dans la fourchette cible de 1 à 3 % établie par la Banque du Canada, et il continuera à diminuer aux États-Unis en 2005-2006. Un taux d'inflation relativement plus faible au Canada qu'aux États-Unis entraînera chez nous des hausses plus modérées des taux d'intérêt que chez notre voisin du Sud en 2006.

L'alourdissement des déficits commercial et budgétaire aux États-Unis va affaiblir le billet vert face à la plupart des devises étrangères au cours des dix-huit prochains mois. Les écarts de rendement négatifs entre le dollar canadien et le dollar US exerceront une pression à la baisse sur le huard, mais la vigueur de la demande de produits de base, conjuguée au raffermissement du prix de ces produits, contribuera à maintenir le huard aux alentours de 0,80 $ US.

La Réserve fédérale américaine a relevé son taux directeur de 100 points de base au premier semestre de 2005. Pendant ce temps, la Banque du Canada a laissé inchangé son taux du financement à un jour en raison de la faiblesse de l'inflation, du ralentissement de la croissance économique et de l'appréciation du dollar canadien. Aux États-Unis, les taux à court terme devraient se relever de 50 à 75 points de base en 2006. Les taux d'intérêt américains à plus long terme devraient augmenter de 25 à 50 points de base pendant la même période. Au Canada, les taux à court terme devraient progresser de 25 à 50 points de base au deuxième semestre de 2005, puis de 50 à 75 points de base en 2006. On s'attend à ce que les taux d'intérêt à plus long terme au pays avancent de 25 à 50 points de base en 2006.

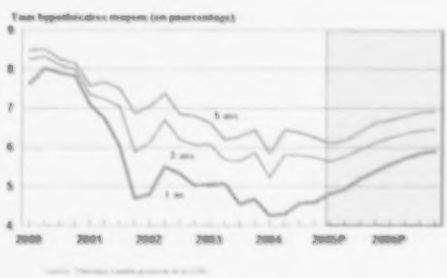
Les taux d'intérêt hypothécaire à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, alors que ceux à long terme varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. Les taux d'intérêt affichés devraient croître modérément en parallèle avec la lente augmentation des taux d'intérêt en 2005-2006. Cependant, la faible inflation, la vigueur du dollar canadien et le ralentissement de la croissance économique au pays limiteront la rapidité et l'ampleur de la hausse des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au Canada en 2005 et 2006.

En conséquence, les taux hypothécaires devraient demeurer faibles, progressant de 25 points de base environ cette année et de 50 points de base en 2006. On s'attend à ce que les taux d'intérêt hypothécaires d'un an, de trois ans et de cinq ans oscillent autour de 4,50-5,75; 5,25-6,25 et 5.50-6,50 % respectivement en 2005-2006. Cependant, l'augmentation des taux hypothécaires affichés n'entraînera pas nécessairement un relèvement des taux pour les consommateurs. En effet, ces dernières années, la concurrence accrue parmi les prêteurs a creusé l'écart entre les taux affichés et les taux négociés. Cette tendance devrait se poursuivre.

L'appréciation continue du dollar canadien par rapport à la devise américaine constitue le principal facteur pouvant bousculer cette prévision. Ce scénario pourrait nuire aux exportations canadiennes et atténuer le besoin de relever les taux d'intérêt à court terme. Une pression haussière persistante sur les cours de l'énergie constituerait aussi un risque pour la croissance économique canadienne mais aussi la croissance mondiale.

Il se pourrait également que l'économie canadienne progresse plus rapidement que prévu. Étant donné que l'économie tourne déjà presque à plein régime, une croissance plus rapide de l'économie canadienne pourrait entraîner une inflation plus forte que prévu. De plus, l'effet à retardement de la hausse des cours de l'énergie pourrait aussi se révéler plus important qu'attendu et pousser l'inflation au-dessus de la fourchette cible de la Banque du Canada.

Taux hypothécaires



Perspectives économiques

L'économie de la Colombie-Britannique continue de croître fortement. Le PIB de la province est en voie d'afficher un taux de progression de 3,5 % cette année. La C.-B. sera devancée seulement par l'Alberta, dont le PIB devrait augmenter de 3,8 %, soit dans une proportion bien supérieure à la moyenne nationale de 3 %. La valeur globale des exportations de la C.-B. a gagné 4 % en juillet sous l'impulsion d'une surprenante ascension de 30 % des exportations du brut. À l'inverse, les exportations de bois d'œuvre et de pulpe ont fléchi de 18 et 8 % respectivement cette année.

La forte activité économique a propulsé l'emploi en C.-B., qui affiche le plus haut taux de progression de l'emploi de toutes les provinces. À la fin août, plus de 66 000 nouveaux emplois avaient été créés. D'ici la fin de l'année, la croissance de l'emploi de la C.-B. atteindra 3,1 %, soit plus du double de la moyenne nationale qui s'établit à 1,4 %. La croissance de l'emploi dans la province est entièrement attribuable aux postes à temps plein, car le nombre de postes à temps partiel a diminué d'environ 5 000. Une baisse des emplois à temps partiel se produit souvent lorsque l'économie prend de l'expansion, car bon nombre de ces postes sont convertis en emplois à temps plein.

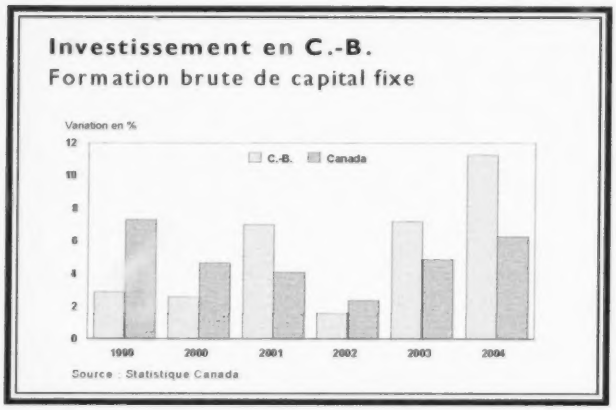
Le secteur de la production de biens est celui où la main-d'œuvre s'est le plus accrue. Le nombre total d'emplois créés jusqu'à maintenant cette année se répartit également entre le secteur des biens et celui des services. Le secteur des biens emploie moins de 25 % de l'ensemble de la population active de la province. Résultat : l'emploi dans ce secteur a augmenté de 7 % pendant les huit premiers mois de l'année.

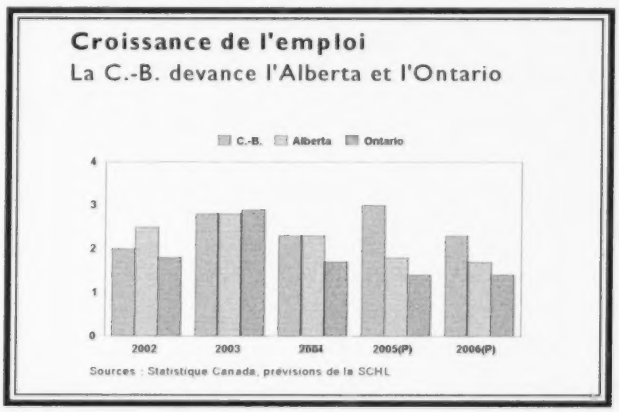
Parmi les chefs de file dans ce secteur, on compte l'exploitation minière (+34 %) et la construction (+24 %). Au fait, la croissance nette de l'emploi dans le secteur de la construction représente près de la totalité de tous les emplois créés dans le secteur de la production de biens. La construction résidentielle poursuit son expansion à un rythme époustouflant, mais c'est la construction non résidentielle qui a engrangé les plus importants gains cette année. La valeur des permis de construire dans les secteurs industriel, commercial et institutionnel a crû de 21, 58 et 158 % respectivement au cours des huit premiers mois de l'année.

La forte croissance de l'emploi a réduit le taux de chômage de la province à seulement 5,8 % en août. Le manque accru de main-d'œuvre pousse maintenant les salaires à la hausse parce que les employeurs s'arrachent les travailleurs. Ainsi, le salaire hebdomadaire moyen dans la province devrait grimper de 3,2 % environ en 2005, ce qui est une bonne nouvelle pour de nombreux acheteurs potentiels d'habitation dans ce contexte où le prix des logements grimpe en flèche. Des hausses salariales substantielles ont été enregistrées dans certaines catégories du secteur des services au cours des huit premiers mois de l'année, en particulier les services professionnels et scientifiques (+11 %), le transport et l'entreposage (+9 %) et le tourisme (+7 %).

En Colombie-Britannique, les dépenses de consommation demeurent robustes. Les ventes au détail continuent d'atteindre de nouveaux sommets, enregistrant une croissance de 5,7 % pendant les sept premiers mois de l'année. Qui plus est, les ventes de gros ont grimpé encore plus rapidement (+9 %), un signal fort quant à la confiance continue des détaillants de la province envers le marché. La croissance ininterrompue de l'emploi, la hausse des salaires et les taux d'intérêt relativement faibles devraient soutenir la vigueur des dépenses de consommation en 2006.

L'augmentation des niveaux d'emploi, la croissance des salaires et l'amélioration des perspectives économiques vont encourager une migration accrue vers la province cette année et l'an prochain. La migration nette vers la province devrait atteindre 40 000 d'ici la fin de cette année et passer à 44 000 en 2006. Il y a cinq ans, on ne parlait que d'un chiffre négligeable de 14 500. Un total de 9 000 migrants en provenance des autres provinces devraient s'installer en C.-B. cette année, et on estime qu'ils seront 10 500 en 2006. La migration internationale est aussi à la hausse : 27 000 personnes devraient arriver dans la province cette année et 29 000, en 2006.





Résumé des prévisions

	2003	2004	%CH	2005	%CH	2006	%CH
MARCHÉ DE LA REVENTE							
S.I.A.® - GRAND VANCOUVER							
Logements individuels	17 216	14 885	-13.5%	16 800	13%	15 500	-8%
Maisons en rangée	5 842	5 842	0%	6 800	16%	6 500	-4%
Appartements	15 101	16 028	6.1%	16 900	12%	16 000	-5%
S.I.A.® - VALLÉE DU FRASER							
Logements individuels	10 231	9 600	6.2%	10 500	9%	10 200	-3%
Logements en copropriété	5 538	6 148	11%	6 800	11%	6 800	0%
S.I.A.® - VENTES TOTALES	53 928	52 503	-3%	57800	10%	55 000	-5%
Logements individuels	27 447	24 485	-11%	27300	11%	25 700	-6%
Logements en copropriété	26 481	28 018	6%	30 500	9%	29 300	-4%
PRIX S.I.A.® MOYEN - GR. VANC.							
Logements individuels	449 905 $	526 798 $	17%	585 000 $	11%	640 000 $	9%
Maisons en rangée	270 414 $	315 295 $	17%	358 000 $	14%	390 000 $	9%
Appartements	216 169 $	258 936 $	20%	295 000 $	14%	325 000 $	10%
S.I.A.® - VALLÉE DU FRASER							
Logements individuels	301 690 $	348 974 $	16%	380 000 $	9%	405 000 $	7%
Logements en copropriété	153 408 $	173 571 $	13%	190 000 $	9%	205 000 $	8%
MARCHÉ DU NEUF							
MISES EN CHANTIER							
RMR de VANCOUVER							
Total	15 626	19 435	24%	18 000	-7%	17 500	-3%
Logements individuels	5 382	5 619	4%	4 650	-17%	4 400	-5%
Logements collectifs	10 244	13 816	35%	13 350	-3%	13 100	-2%
RMR d'ABBOTSFORD							
Total	1 056	1 083	3%	1 020	-6%	1 000	-2%
Logements individuels	634	607	-4%	525	-14%	540	3%
Logements collectifs	422	476	13%	540	13%	460	-15%
PRIX MOYEN							
RMR de VANCOUVER							
Logements individuels	499 778 $	553 459 $	11%	625 000 $	13%	660 000 $	6%
Maisons en rangée	263 535 $	302 793 $	15%	325 000 $	7%	355 000 $	9%
Appartements	255 307 $	314 016$	23%	320 000 $	2%	350 000 $	9%
RMR d'ABBOTSFORD							
Logements individuels	316 054 $	341 016 $	8%	370 000 $	8%	390 000 $	5%
Maisons en rangée	234 939 $	243 401 $	4%	270 000 $	11%	295 000 $	9%

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.